Gesamtfortschreibung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Seubersdorf

Landkreis Neumarkt i.d. Opf.

Umweltbericht

Gemeinde Seubersdorf
Erster Bürgermeister Andreas Steiner
Schulstr. 4
92358 Seubersdorf

Vorentwurf vom 15.10.2026

Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 3
2. Beschreibung der Planung ... 3
2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung ... 3
2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 4
3. Hinweise zur Methodik ... 4
3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung ... 4
3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen ... 5
4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 5
5. Bestandsaufnahme – derzeitiger Umweltzustand im Gesamtgebiet (Basisszenario) ... 7
5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit ... 7
5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 8
5.3 Schutzgut Fläche und Boden ... 8
5.4 Schutzgut Wasser ... 9
5.5 Schutzgut Klima und Luft ... 9
5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 9
5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ... 9
5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 10
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ... 11
6.1 Siedlungsentwicklung ... 11
6.2 Infrastruktur ... 32
6.3 Grünflächen, Erholungseinrichtungen ... 32
6.4 Sonstige Darstellungen, Landschaftsplan ... 32
7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 33
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 33
9. Geschätzter Kompensationsbedarf ... 33
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring) ... 34
11. Zusammenfassung ... 34

1. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich zudem auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Gegenstand der Umweltprüfung sind zudem nur Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden betreffen (bodenrechtlicher Bezug der Bauleitplanung). Bestandsaufnahme und Bewertung vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne (insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Gemäß dem Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG3) vom 25.06.2005 bzw. gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 besteht für die Landschaftsplanung ebenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung.

Da es sich beim Landschaftsplan Seubersdorf zum Flächennutzungsplan um eine integrierte und medienübergreifend angelegte Umweltplanung handelt, bestehen große inhaltliche Überschneidungen mit einer Strategischen Umweltprüfung. Um Doppelprüfungen zu vermeiden, wurde im Gesetz eine Sonderregelung aufgenommen, wonach es für die Strategische Umweltprüfung in der Landschaftsplanung ausreicht, dass das Verfahren zur Aufstellung von Landschaftsplänen um die hier bislang noch fehlenden SUP-Elemente (insb. Einbeziehung der Schutzgüter Mensch/ Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die zwingende Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt wird (§ 19a UVPG). Diese Ergänzung erfolgt mit vorliegendem Umweltbericht sowie mit der für die genannten Planwerke durchgeführten erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung.

Aufgabe des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan bzw. des darin enthaltenen landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes ist es, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge für die Gemeinde Seubersdorf zu konkretisieren. In diesem Sinne sind bei einer Realisierung der dort genannten Ziele und Maßnahmenvorschläge positive Wirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet zu erwarten.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan Gemeinde Seubersdorf wurden am 08.12.1995 amtlich bekannt gemacht.

Der Landschaftsplan befindet sich seit dem Jahr 2006 im Aufstellungsverfahren.

Seitdem wurden zahlreiche Deckblattänderungen durchgeführt. Aufgrund der veralteten vorbereitenden Bauleitplanung und über die Jahrzehnte geänderten wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Ziele hat sich die Gemeinde Seubersdorf zur Aktualisierung der Flächennutzungsplanstände beschlossen. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindegebietes Seubersdorf beinhaltet weiterhin einen integrierten Landschaftsplan, welcher mit den Bestandsinformationen des bisherigen integriert wurde.

Die Fortschreibung beinhaltet u.a. eine flächige Anpassung aller Bestandsgebiete an die derzeitige Nutzung und aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die Darstellung zukünftiger

Entwicklungsflächen im Zeitrahmen des FNP von ca. 15 Jahren gem. des lokalen Bedarfs und Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden neben den bedarfsgerecht erforderlichen Entwicklungsflächen im Planungszeitraum von ca. 15 Jahren auch in den Ortsteilen Ittelhofen und Freihausen weitere darüber hinausgehende Entwicklungsoptionen als Alternative aufgezeigt.

Die Entwicklungspotentiale sind flächenmäßig vorwiegend im Hauptort Seubersdorf dargestellt, danach folgen die Ortsteile Batzhausen, Daßwang, Schnufenhofen, Eichenhofen, Wissing, Feihausen, Ittelhofen und Winn. Viele kleine Baulückenschließungen erfolgen durch Ausweisung von gemischter Baufläche/Wohnbauflächen, so dass eine nachhaltige und flächensparende Bauleitplanung erfolgt. Bei den verstreuten Einzelgehöften und Siedlungen im Außenbereich sind keine Bauflächenentwicklungen geplant.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die gemeindliche Bauleit- und Landschaftsplanung ist im Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen geregelt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach den allgemeinen Planungsgrundsätzen (Planungshilfe für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde) ist der Flächennutzungsplan auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 15 Jahren zu erwarten ist. Es wird eine Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuaufstellung ca. alle 15 Jahre empfohlen. Alternative Möglichkeiten bestehen nicht.

Die größeren Wohnbauflächenpotentiale befinden sich sowohl am Hauptort Seubersdorf als auch in den größeren Ortsteilen Batzhausen, Daßwang, Eichenhofen, Freihausen Ittelhofen, Schnufenhofen, Winn und Wissing.

Gemischte Bauflächen sind in Seubersdorf und in den Ortsteilen Daßwang, Eichenhofen, Freihausen, Ittelhofen, Waldhausen und Winn als Baulückenschließung ausgewiesen. Alle neu ausgewiesenen potentiellen Bauflächen schließen räumlich und erschließungstechnisch an die bestehenden Siedlungsstrukturen an und erweitern bzw. ergänzen diese bedarfsgerecht.

Bei der Gewerbeflächenentwicklung bietet sich im Gemeindegebiet vor allem der Hauptort Seubersdorf an. Es befinden sich bereits ein großer Gewerbestandort im Norden des Ortes, nördlich der Bahnlinie, sowie ein kleinerer im Süden der Ortschaft.

Der nördliche Bereich soll nach Norden erweitert werden, das ergibt sich aufgrund der guten infrastrukturellen Lage in Richtung Neumarkt i.d.Opf., der Lage an der Bahnlinie, sowie an der geplanten Ortsumgehung. Im Süden der Ortschaft ist eine kleine Fläche mit direktem Anschluss an zwei Staatsstraßen vorgesehen.

Der Vorentwurf beinhaltet zahlreiche potentielle Bauflächenausweisungen und schöpft alle sinnvoll städtebaulichen Ergänzungen der Siedlungseinheiten aus. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob einzelne der alternativen Planungsflächen weiterverfolgt werden oder ob die dargestellten, alternativen Planungsflächen lediglich die langfristige Entwicklung auf Ebene des Vorentwurfes aufzeigen.

3. Hinweise zur Methodik

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Seubersdorf.

Für den bisherigen Flächennutzungsplan lag bereits ein separater Landschaftsplan in Aufstellung vor.

In der vorliegenden Fortschreibung wird der sich bisher in Aufstellung befindliche Landschaftsplan in die Flächennutzungsplanung integriert. Die Inhalte des Landschaftsplanes werden im vorliegenden Vorentwurf des Umweltbericht integriert. Der Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes liegt als separate Begründung vor.

Die Fachbehörden werden im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen (Scopingverfahren).

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Keine.

4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Grundlage für die gemeindliche Bauleitplanung und Landschaftsplanung sind die gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetz), die Regionalpläne mit Landschaftsrahmenplänen, das Bayer. Landesentwicklungsprogramm sowie die naturschutzfachlichen Pläne und Programme wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neumarkt i.d. Opf und die amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz sowie die bestehenden naturschutzfachlichen und städtebaulichen Planungen.

Die genannten Vorgaben wurden bei Erstellung des Vorentwurfs ausgewertet und berücksichtigt.

Es besteht eine Anpassungspflicht des Bauleitplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 3 der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 8 ROG	Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...)	Erstellung eines Landschaftsplanes parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, flächige Bauflächenausweisungen auf landwirtschaftlicher Flur, Darstellung und Beschreibung von Pflegemaßnahmen und Ziele für Natur und Landschaft im Rahmen des Landschaftsplanes
Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung	Berücksichtigung in der Abwägung, Prüfung von Alternativen der Innenentwicklung, Orientierung der Entwicklungsflächen am Bedarf unter Berücksichtigung der Baulandreserven
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB	Eingriffsregelung ist auf die Schutzgüter nach BNatSchG anzuwenden für alle Fortschreibungsflächen und nicht bebaute Flächen, für die kein verbindlicher Bauleitplan besteht	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Landschaftsplan, Ermittlung von Ausgleichsumfang und Ausgleichsmöglichkeiten
Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung i. S. d. § 1a Abs. 4 BauGB	Vorabschätzung auf Eingriffserheblichkeit des Bauleitplanes für die NATURA 2000-Gebiete	Im Gemeindegebiet vorhanden, keine Ausweisung in unmittelbarer Nähe, Prüfung der Betroffenheit im Umgriff

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden	Prüfung des Trennungsgrundsatzes im Rahmen der Umweltprüfung, Schutzgut Mensch, keine Ausweisung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe- und Industriegebieten
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap I. 1.)	Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Landschaftsplan, Darstellung von Schwerpunktgebieten, Darstellung von Schutzgebieten sowie Vorschläge zur Schutzgebietsausweisungen mit Erläuterung im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmendarstellung in der Planzeichnung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 2., sowie B II Ziele, Kap II 1.3)	In dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet („Talbereiche der Weißen und Schwarzen Laber und des Lauterachtals“) kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu, bzw. die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besonders Rücksicht genommen werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele, Sicherung der Landschaftsqualitäten (Kulturlandschaftselemente etc.), Maßnahmendarstellung in der Planzeichnung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I3)	Als Teil des Naturparks „Altmühltal“ soll festgesetzt werden: - im Mittelbereich Neumarkt i.d.OPf. der südliche Teil der Stadt Freystadt und das Gebiet der Stadt Berching mit Ausnahme eines Gebietsstreifens im Norden; - im Mittelbereich Parsberg das Gebiet der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, **der südwestliche Gebietsteil der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.** und der südliche Teil der Gemeinde Breitenbrunn;	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmendarstellung in der Planzeichnung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 6.4)	In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten soll darauf hingewirkt werden, dass Waldflächen, Gehölzstreifen und andere naturnahe Biotope vermehrt werden, insbesondere in folgenden waldarmen Gebieten: (…) - in den Mittelbereichen Neumarkt i.d.OPf. und Parsberg im Albvorland bei Freystadt und auf den Jurahochflächen bei Berching bzw. Seubersdorf i.d.OPf	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmendarstellung in der Planzeichnung

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 6.1)	Auf die Freihaltung charakteristischer Täler im Jura, im Oberpfälzer und Bayerischen Wald soll hingewirkt werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmendarstellung in der Planzeichnung
Weitere Umweltziele in Fachplänen	Fachpläne nach Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete sowie der naturschutzfachlichen Programme und Pläne im Rahmen der Darstellung des Landschaftsplanes, Abfall- und Immissionsrechtliche Fachpläne sind im Gemeindegebiet nicht bekannt, Es liegt kein Gewässerentwicklungsplan vor

5. Bestandsaufnahme – derzeitiger Umweltzustand im Gesamtgebiet (Basisszenario)

5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Seubersdorf ist eine Gemeinde, die durch die Flächenalb geprägt wird. Das Landschaftsbild ist durch ein bewegtes Relief mit großen Waldflächen geprägt. Im Nordosten, außerhalb des Gemeindegebiets verläuft die Schwarze Laber und im Südosten die Wissinger Laber

Vorbelastungen liegen durch Bahnlinie und durch Straßenverkehrslärm vorwiegend im mittleren Gemeindegebiet durch die die Bahnlinie sowie die ehemalig Bundesstraße 8 vor. In Teilbereichen bestehen auch Vorbelastungen durch Staats- und Kreisstraßen.

Im Wirkungsbereich der genannten Vorbelastungen liegen die Bauflächenpotentiale von Seubersdorf und Batzhausen.

Im weiteren Verfahren wird der Immissionsschutz ggf. überschlägig ausgearbeitet und nach Bedarf für einzelne Bauflächenpotentiale ergänzt.

Belastungen durch gewerbliche Bauflächen bestehen im Bereich von Seubersdorf. Bei den neuausgewiesenen Flächen handelt es sich ebenfalls um gewerbliche Bauflächen. Die Ansiedlung von Vorhaben/Betrieben richtet sich somit nach § 15 BauNVO.

Belastungen durch Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen, Erschütterungen oder sonstige konfliktträchtige Emissionen zu schutzwürdigen Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, können durch die Vorbelastung generell nicht ausgeschlossen werden.

Daneben sind zahlreiche Klein-Gewerbebetriebe in den gemischten Bauflächen vorhanden und in die Siedlungseinheiten integriert, so dass je nach Betrieb (z.B. Landwirtschaft, Getränkehandel, Arzt, Metzger, Gasthaus, etc.) und Gewerbe (z.B. Kfz-Werkstatt, Spenglerei, Bauunternehmen, Elektriker, etc.) entsprechende Vorbelastungen bereits im gesetzlichen Rahmen vorhanden sind.

An die bestehenden Sportanlagen in Seubersdorf grenzen Wohnbauflächen an, so dass mögliche Auswirkungen durch die Sportanlagennutzung zu erwarten sind.

Als weitere Belastung können die vorhandenen Stromfreileitungen (alle unter 110kV) im Gemeindegebiet genannt werden, die, wie Verkehrsanlagen, unterschiedlich auf die Gesundheit und Erholung wirken können. Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. BImSchV liegen nicht vor.

Immissionsschutztechnisch genehmigungspflichtige Anlagen sind im Gemeindegebiet nicht bekannt.

Grundsätzlich besitzen die siedlungsnahen Freiräume, wie Wiesen, Felder, Wälder eine sehr hohe Bedeutung für die Wohnumfeld- und Freiraumfunktion. Die unterschiedliche Abfolge genannter Freiräume bietet ein abwechslungsreiches ländlich geprägtes Landschaftsbild mit guter Erholungsfunktion. Die ausgedehnten Waldflächen im gesamten Gemeindegebiet sind für die Erholungsnutzung von erhöhter Bedeutung.

Für den Landschaftscharakter prägend sind die in den Jura eingeschnittenen und z.T. mit Felsen flankierten Flusstäler. Die Einhänge weisen zum Teil überregional bedeutsame, extensiv genutzte, beweidete Kalkmagerrasen auf. Die Flusstäler sind überwiegend in naturnahem Zustand und für die Erholungsnutzung von hoher Bedeutung.

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Landschaftsplanung erfolgte keine Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenwelt. Es werden die bestehenden Fachkonzepte, insbesondere die amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm und die Unterlagen zu den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten im weiteren Verfahren weiter ausgewertet und im Rahmen des Landschaftsplanes ergänzt.

Seubersdorf ist eine Gemeinde, die durch die Flächenalb geprägt wird. Das Landschaftsbild ist durch ein bewegtes Relief mit großen Waldflächen geprägt.

Angaben auf das aktuelle Vorkommen seltener oder bedrohter Tier- oder Pflanzenarten, speziell Vogelarten, im Umfeld von Bauflächenpotentialen liegen derzeit nicht vor.

Aktuelle Vorkommen von Fledermäusen sind nicht bekannt, aufgrund zahlreicher alter Höfe/Gebäude sowie Waldflächen und der strukturreichen weitläufigen Flussauen der Wissinger und der Schwarzen Laber mit guter Lebensraumausstattung sind diese jedoch sicherlich präsent.

Insbesondere im Bereich der FFH-Gebiete sind verschiedene Fledermausarten bekannt.

Der Talraum der beiden Flüsse ist abwechslungs- und strukturreich. Hier liegen Nasswiesen(-reste), Auwald- und Bruchwaldrelikte, Hecken, Feldgehölze.

Die Jura-Hochflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier ist von keiner besonders hochwertigen Ausstattung auszugehen.

5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Im gesamten Gemeindegebiet sind ca. **74,5 ha** an Potentialflächen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Für die Potentialflächen erfolgte eine Auswertung der vorliegenden Fachgrundlagen, insbesondere der geologischen Karte und der Bodenschätzung. Eine Übersichtsbodenkarte liegt für das Gemeindegebiet vor.

Zur Erosionsproblematik erfolgte eine Auswertung der Geländedaten im Abgleich mit den Bodendaten. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen vor und sind in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB[1] sind folgende Bodenfunktionen zu bewerten:

[1] BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB.

Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen:

Der Boden innerhalb der Potentialflächen ist nahezu vollständig unversiegelt (bis auf bestehende Wege sowie untergeordnete Nebengebäude) und verfügt über eine ausreichend entwickelte Oberbodenschicht, so dass der Boden als Lebensraum für Pflanzen geeignet ist. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt. Das Biotopentwicklungspotential ist in weiten Teilen der Eignungsflächen nicht besonders nennenswert.

Bodenfunktion für den Wasserhaushalt:

Die Grundwassersituation innerhalb der Planungsflächen und den angrenzenden Flächen ist nicht vollständig bekannt. Es ist von mindestens mittleren Grundwasserständen auszugehen. Seltene und somit besonders schützenswerte Böden sind nicht vorhanden.

5.4 Schutzgut Wasser

Es bestehen mehrere Fließgewässer im Gemeindegebiet. Stillgewässer sind nur in sehr kleiner Zahl im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung sind im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes dargestellt.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gemeindegebiet befindet sich im ländlichen Raum.

Kaltluftproduktionsflächen finden sich überall im Gemeindegebiet reichlich durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen. Große zusammenhängende Frischluftproduktionsgebiete befinden sich im Bereich der größeren Waldflächen.

Die Kalt- und Frischluft sammelt sich je nach topographischer Ausbildung in Senken oder Mulden oder fließt mit dem Lauf der breiteren Gewässer ab.

Angaben über Vorbelastungsuntersuchungen liegen nicht vor. Es bestehen allgemeine Vorbelastungen durch die Verkehrswege (Kreis- und Staatstraßen), der Bahnlinie, großflächigen Gewerbetriebe oder der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung.

5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Seubersdorf liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb“.

Das gesamte Gemeindegebiet ist durch ein bewegtes Relief geprägt. Markant sind dabei die beiden Flußtäler der Wissinger und der Schwarzen Laber zu sehen. Der Göschberg mit Sendemast ist weithin sehbar. Die Topographie ist geprägt von den Jurakuppen, die meist bewaldet sind und als sogenannte „Zeugenberge“ zur eigenen Identität der Landschaft beitragen.

Geprägt ist das Gemeindegebiet ebenfalls von den Windkraftanlagen der umliegenden Gemeinden, insbesondere des Windparkes „Zieger“ mit 17 Anlagen nördlich des Gemeindegebietes.

Gut ein Drittel des Gemeindegebietes ist bewaldet.

Durch die zahlreichen kleinen Waldstücke, Feldgehölze, Gebüsche, Hochstaudenfluren, Gewässer ist die Landschaft sehr struktur- und abwechslungsreich.

Die Einbindung der Ortsteile in die Landschaft ist aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen uneinheitlich.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Bau- und Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt und werden im Anhang des Flächennutzungsplans in einer Liste zusammengefasst, aufgeführt und kurz, gem. der bezogenen Daten vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege, beschrieben.
Als landschaftsprägende Denkmäler sind die Wallfahrtskirche St. Peter und Paul in Waldkirchen, sowie die Wallfahrtskirche Mariahilf in Batzhausen hervorzuheben.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden. Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch die Bauleitplanung keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.
Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

6.1 Siedlungsentwicklung

Nachstehend sind die Siedlungsstandorte bewertet, die im Flächennutzungsplan für die Siedlungsentwicklung innerhalb eines Ortsteiles vorgesehen sind. Es werden nur die neuen Potentialflächen bewertet, die für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren vorgesehen sind. Die langfristig dargestellten alternativen Entwicklungsflächen in Ittelhofen und Freihausen werden nicht bewertet.

Im weiteren Verfahren werden die dargestellten potentiellen Siedlungsentwicklungen entsprechend der Erkenntnisse und weiterer Beurteilungen angepasst. Einzelne Potentialflächen könnten daher entfallen oder optimiert werden.

Die Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen an. Weiterhin werden Vermeidungsmaßnahmen stichpunktartig aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen sind.

Die Auswirkungsstufen werden analog zum Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, folgendermaßen beschrieben:

Stufe der Beeinträchtigung	**Umweltauswirkungen**
N	**Keine Auswirkungen,** Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
1	**Sehr geringe Auswirkungen** sind vorhanden, und/oder sehr gering – die Schutzgüter weisen eine besonders geringe Empfindlichkeit/Erheblichkeit auf oder – vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden
2	**Geringe Auswirkungen** sind vorhanden, und/oder geringe Erheblichkeit – die Schutzgüter weisen eine geringe Empfindlichkeit auf oder – vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden
3	**Mittelschwere Auswirkungen** sind vorhanden, und/oder mittlere Erheblichkeit – Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
4	**Hohe Auswirkungen** sind vorhanden, oder hohe Erheblichkeit – Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
5	**Sehr hohe Auswirkungen** sind vorhanden, oder sehr hohe Erheblichkeit – die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

Ortsteil Seubersdorf

Wohnbaufläche, Mischbauflächen, Grünflächen, gewerbliche Bauflächen

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Die Hauptorte liegen in mitten des Gemeindegebietes entlang der ehemaligen B8 und sind mit ca. 1.750 Einwohnern der größte Siedlungsbereich des Gemeindegebietes.

Als zentraler Hauptort, mit Einrichtungen zur Grundversorgung, der Grund- und Mittelschule und Sitz der Gemeindeverwaltung, werden hier die meisten potentiellen Bauflächen ausgewiesen. Hier konzentriert sich die wohnbauliche Entwicklung.

Die Entwicklungsflächen in diesem Ortsteil liegen überwiegend am südlichen, bzw. östlichen Ortsrand. Der Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG wird beachtet.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das bestehende Gewerbegebiet im Norden der Ortschaft wird Richtung Norden erweitert, die Gewerbeflächen im Süden von Seubersdorf werden nach Südwesten erweitert. Diese Erweiterungsflächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt ohne jegliche Grünstrukturen.

Die an den östlichen und südlichen Ortsrändern ausgewiesenen Wohnbauflächen, sowie die Mischbauflächen im Süden der Ortschaft sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besitzen somit für die biologische Vielfalt wenig Bedeutung. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten sind zu erwarten.

Boden und Fläche

Die lehmigen Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 19,3 ha, die der Mischbauflächen beträgt 6,8 ha und der gewerblichen Flächen ca. 26,3 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

In sehr kleinen Teilbereichen, am Rande der Potentialflächen sind wassersensible Bereiche verzeichnet. Hier besteht ein grundsätzliches Risiko von durch über die Ufer tretende Flüsse/Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser. Auf die Einflussnahme des Wassers ist Rücksicht zu nehmen.

Größere Fließgewässer sind in Seubersdorf nicht vorhanden. Nördlich von Seubersdorf befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, welches am nördlichen Siedlungsrand anschließend an eine Potential-Wohnbaufläche endet. Es ist von einem mittleren Grundwasserabstand auszugehen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen eine lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug. Am Ortsrand sind durch die reichlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen im direkten Anschluss keine wesentlichen Auswirkungen auf den klimatischen Ausgleich der Siedlungseinheit zu erwarten.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die Ortsrandlagen in z.T. relativ bewegtem topographischem Gebiet entfalten die Potentialflächen etwas Fernwirkung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ort wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle. Erhebliche Auswirkungen sind bei entsprechenden Eingrünungs- und gestalterischen Maßnahmen (insb. Bereich Gewerbe) nicht zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen, überörtlichen Straßen und dem bestehenden Gewerbe an einzelnen Stellen, hier ist auf nachfolgender Bauleitplaneben der Immissionsschutz zu beachten.

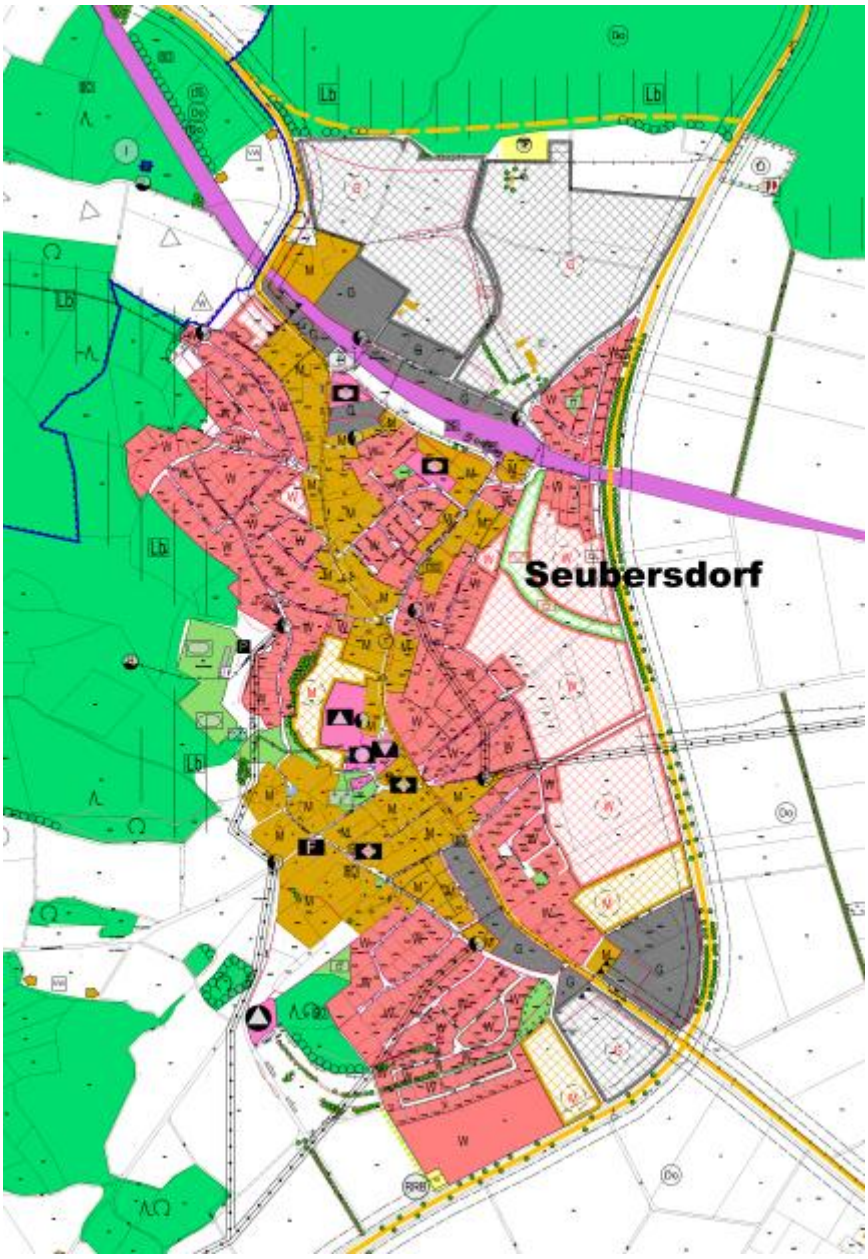
Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler liegen nicht im Bereich der Potentialflächen vor.

Beeinträchtigungsstufe: 1-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Lärmschutz ggf. bei Baufläche im Bereich von Sportplatzflächen, und im Umgriff der Bahnlinie, ehemalige B8
- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- Baugrunduntersuchung zu empfehlen, ggf. bei unterirdischen Bauwerken Auswirkung auf Grundwasserstrom berücksichtigen, Einfluss von Wasser durch wassersensible Bereiche beachten
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Hauptort Seubersdorf, o.M.

Ortsteil Batzhausen

Wohnbaufläche

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Ortsteil Batzhausen befindet im Norden des Gemeindegebietes. Östlich wird Batzhausen von der ehemaligen B8 begrenzt, und im Westen von der Bahnlinie.

Das Bauflächenpotential befindet sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten im Norden und Süden des Ortes. Im Bereich der Potentialflächen im Bereich der Staatsstraßen und Einwirkbereich der Bahnlinie werden Maßnahmen für den Immissionsschutz notwendig sein. Vorbelastung besteht durch die Staatsstraße und die Bahnlinie. Vorbelastungen durch die großen Freiflächenphotovoltaikanlagen südlich der Bahnlinie sind derzeit nicht zu erkennen. Wechselrichter sowie Nebenanlagen sind voraussichtlich weit genug entfernt.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland), daher kaum Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Hindernissen wie Siedlungseinheiten und Infrastruktur (Straße und Bahnlinie) sind gefährdete bodengebundene Vogelarten, wie die Feldlerche, nicht zu erwarten.

Fläche und Boden

Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengröße der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 3,22 ha. Die der Mischbauflächen beträgt 5,87 ha.

Wasser

Fließgewässer sind nicht vorhanden. Die Potentialfläche liegt zum Teil in einem wassersensiblen Bereich.

Klima und Luft

Die freien Parzellen besitzen eine lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Ortsrandlage und Lage auf einer Hochfläche ohne einrahmende Landschaftselemente werden die Bauflächen einsehbar sein. Die Wohnbaufläche wird vorrangig mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier die Auswirkungen geringer ausfallen werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

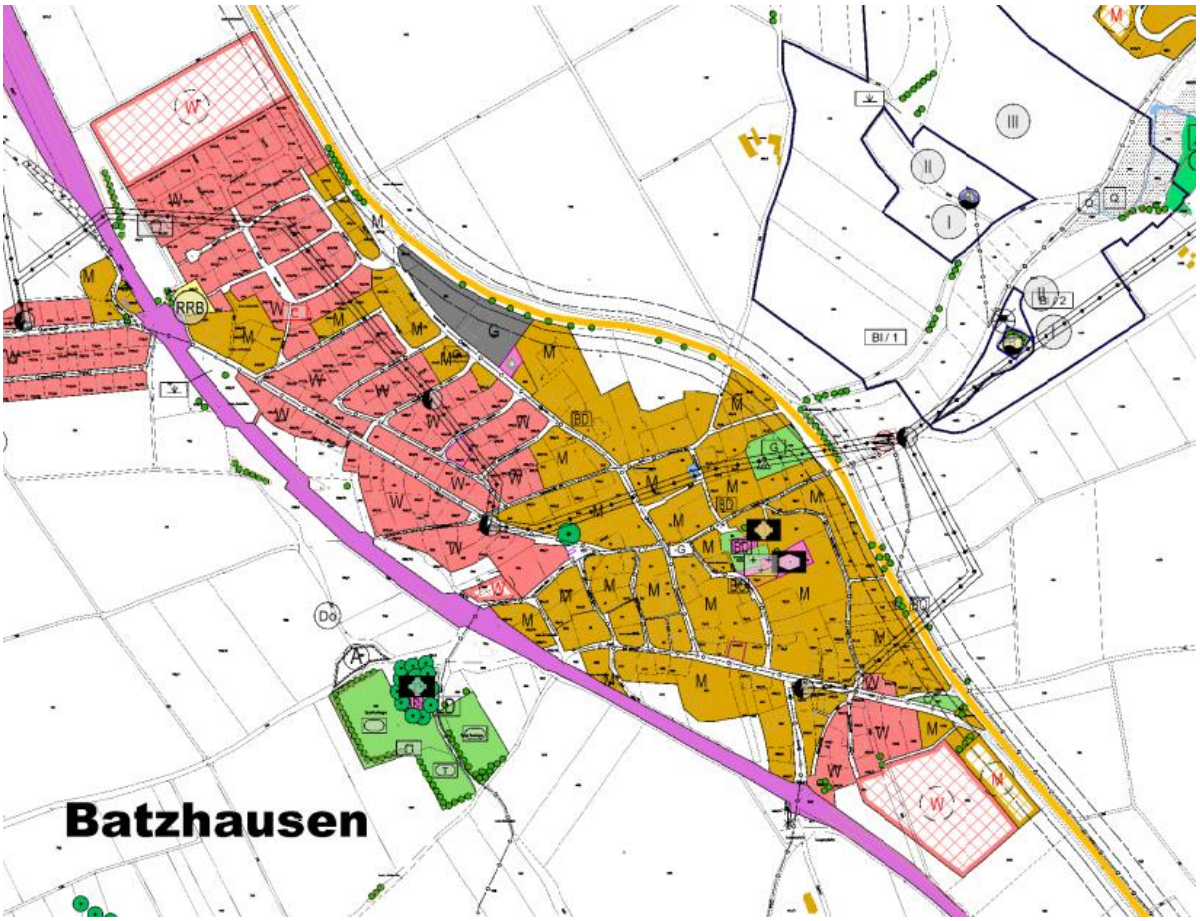
Im westlichen Anschluss an Batzhausen liegt das landschaftsprägende Baudenkmal „Wallfahrtskirche Mariahilf“. Durch die Potentialflächen entsteht keine Beeinträchtigung des Denkmals. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

Beeinträchtigungsstufe: 1-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Immissionsschutz zwischen Wohnbauflächen und Staatsstraßen, bzw. Bahnlinie beachten
- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene

- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf gehölzgebundene Arten, sowie der Ackerflur überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Baufläche im Ortsteil Batzhausen, o.M.

Ortsteil Daßwang

Wohnbau- und Mischbauflächen

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Ortsteil Daßwang liegt an der St2660, der ehemaligen B8. Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um Baulückenschließungen.

Vorbelastungen bestehen in Daßwang lediglich durch die Staatsstraße.

Tiere und Pflanze, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Grünland, bzw. Acker genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Im Bereich einer Mischbaufläche befinden sich zu erhaltenden Hecken.

Boden und Fläche

Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 4,0 ha und die der Mischbauflächen beträgt 3,6 ha.

Wasser

Die Flächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

Klima und Luft

Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Ein Teil der Flächen wird aufgrund der Ortsrandlage und der bewegten Topographie zwar leicht fernwirksam sein, aber stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind. Ein Teil der Potentialflächen schließt innerörtliche Lücken.

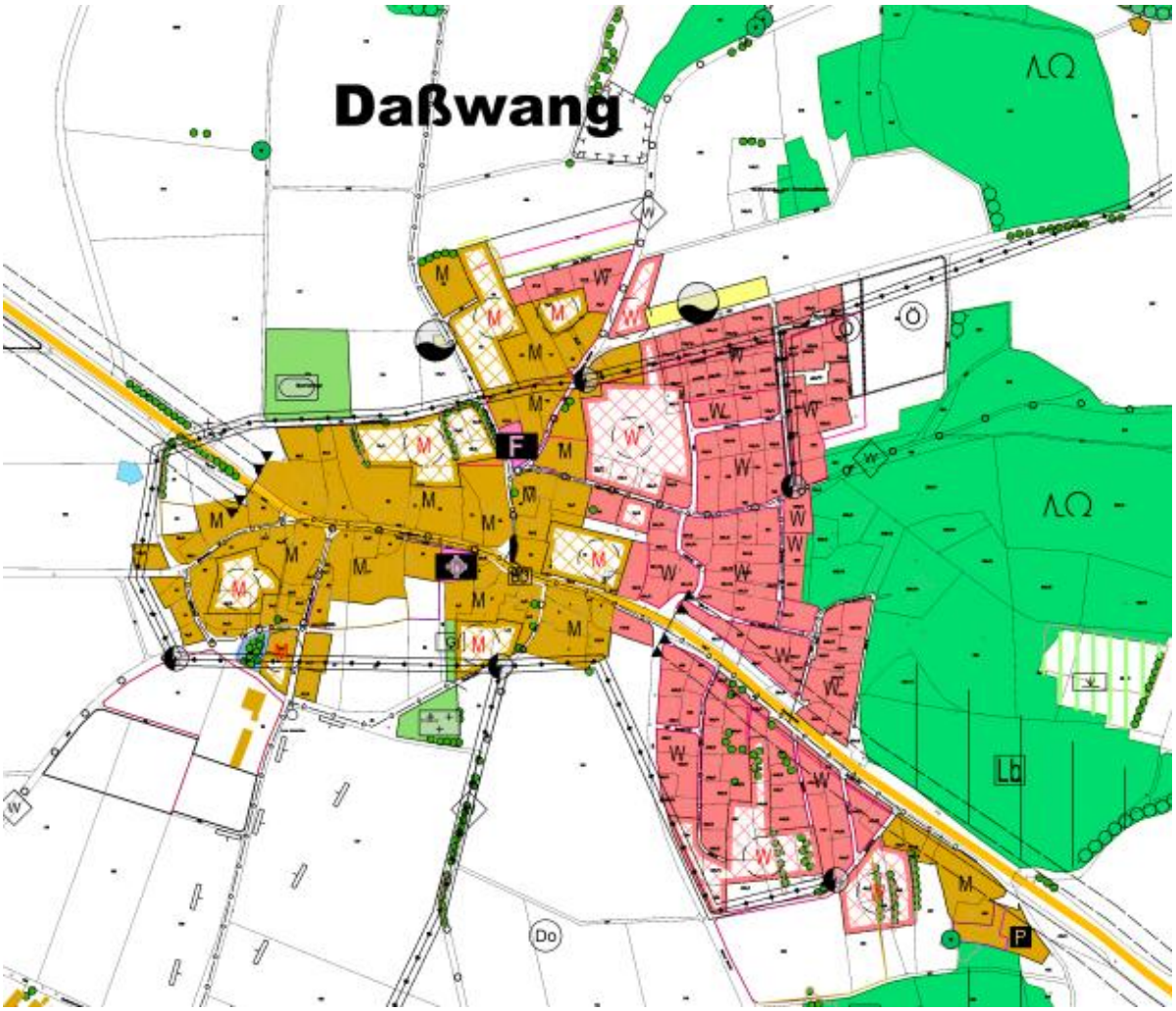
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- Baugrunduntersuchung zu empfehlen,
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feldgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Daßwang, o.M.

Ortsteil Eichenhofen

Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Ortsteil Eichenhofen liegt im Norden des Gemeindegebietes an der Kreisstraße NM32 und wird westlich von der St2251 begrenzt. Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um eine Abrundung des Ortrandes im Osten und Süden des Ortes.

Vorbelastungen bestehen in Eichenhofen lediglich durch die Kreisstraße und die Staatsstraße im Westen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Boden und Fläche:

Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 0,7 ha und die der Mischbauflächen beträgt 1,1 ha.

Wasser

Die Flächen liegen zum Teil innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

Klima und Luft

Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Ortsrandlage werden die Bauflächen zwar fernwirksam sein, aber stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind.

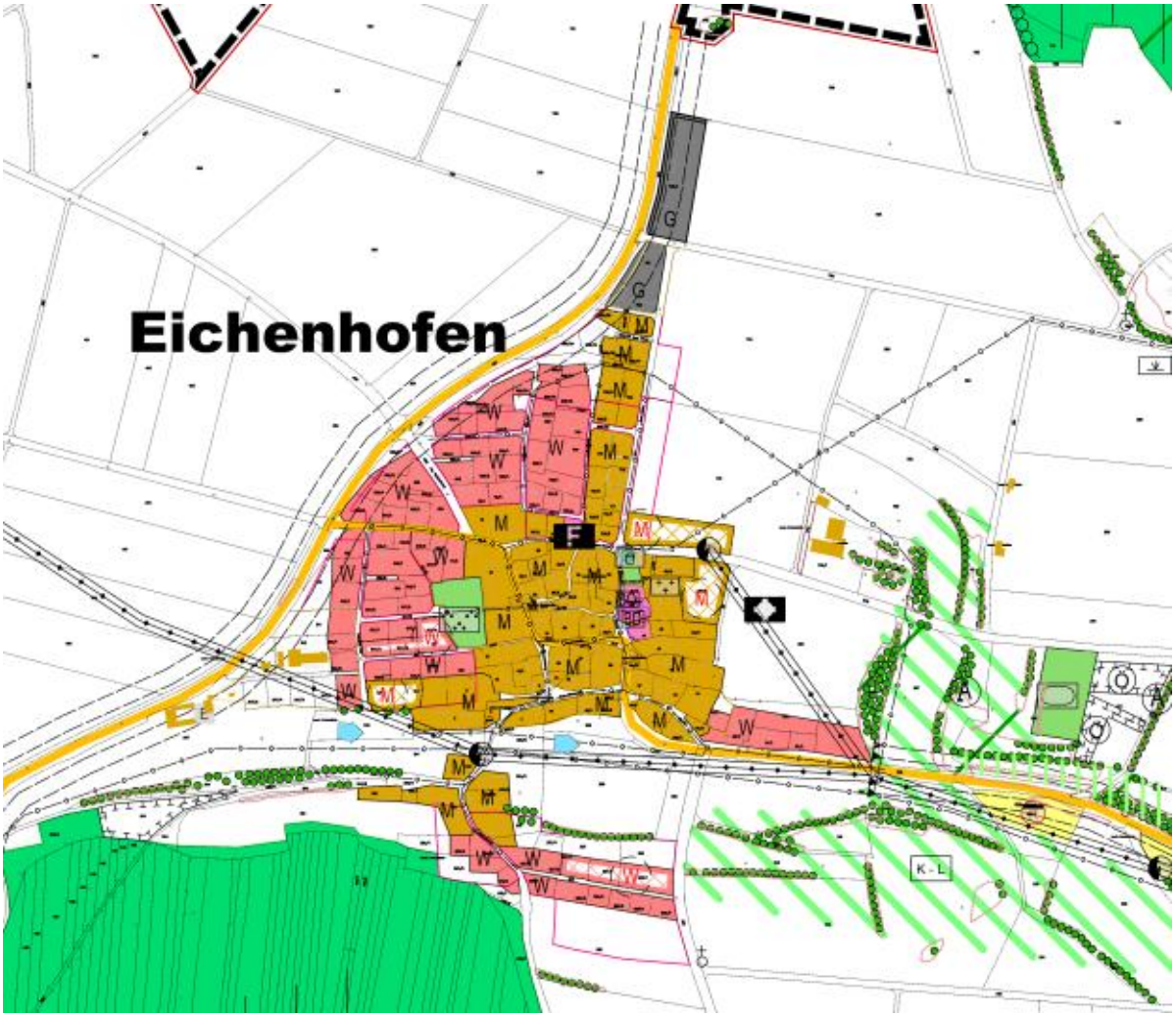
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, wasser-, acker- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Eichenhofen, o.M.

Ortsteil Freihausen

Mischbauflächen

Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Ortsteil Freihausen liegt an der Staatsstraße 2251 und der Kreisstraße NM2. Das Bauflächenpotential befindet sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um eine Abrundung des Ortrandes im Süden des Ortes.

Vorbelastungen bestehen in Freihausen lediglich durch die Staatsstraße und landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Boden und Fläche

Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen der Mischbauflächen beträgt 0,2 ha.

Wasser

Die Flächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

Klima und Luft

Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

An der Ortsrandlage werden die Bauflächen kaum fernwirksam sein, sie sind stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind.

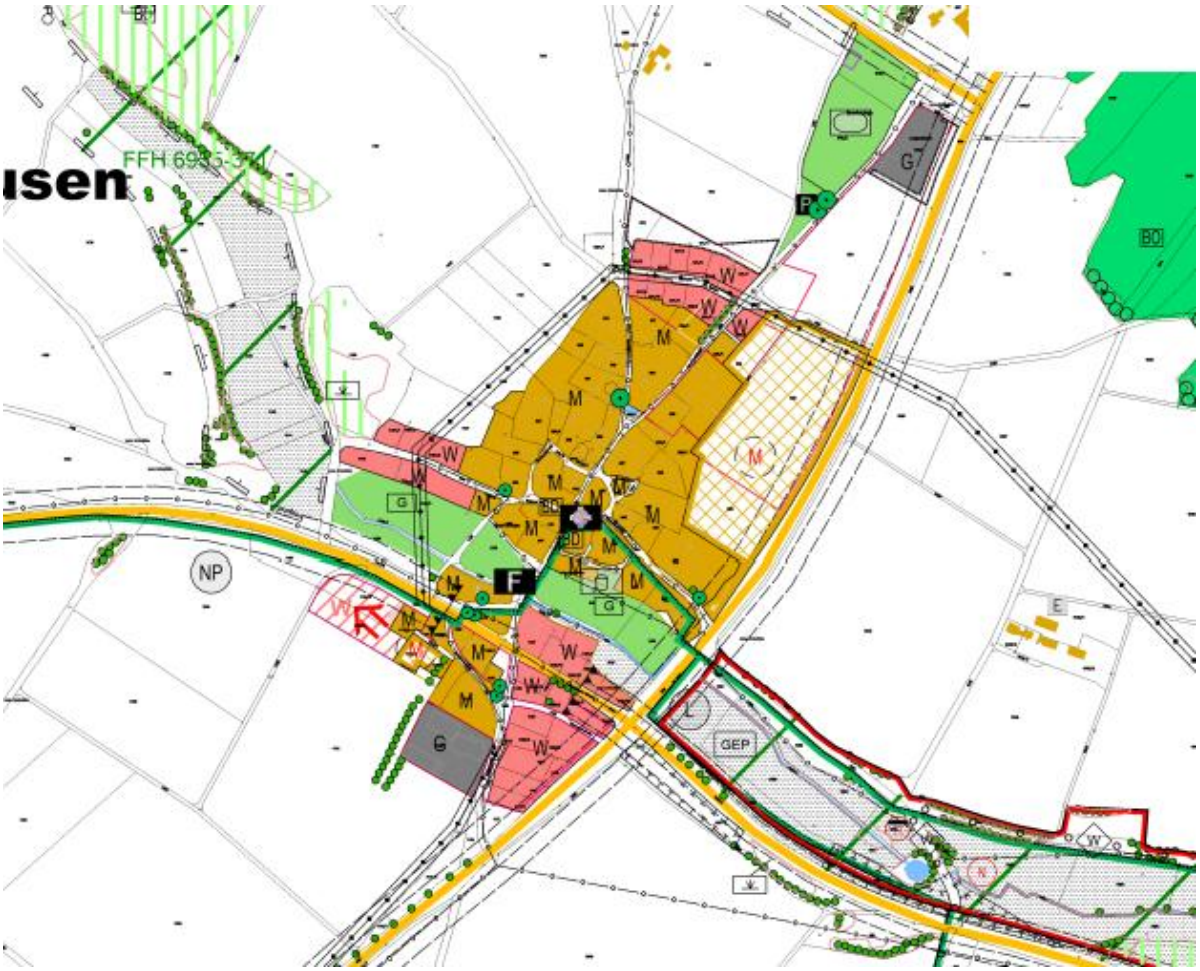
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 1-2

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feldgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Freihausen, o.M.

Ortsteil Ittelhofen

Wohnbauflächen, Mischbauflächen

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Ortsteil liegt im südwestlichen Gemeindeteil. Die Kreisstraße NM2 führt durch den Ort.

Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Die Potentialflächen liegen innerhalb des Ortes, von daher entsteht keine weitere Landschaftszerschneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ortsteil wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen, sowie dem engen Siedlungsbezug.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Boden und Fläche

Die lehmigen Böden besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 0,2 ha und die der Mischbauflächen beträgt 0,8 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor. Alle Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine geringe kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Die Potentialflächen schließen innerörtliche Lücken, von daher werden die Flächen nur mit den bisherigen Siedlungsbereichen wahrgenommen werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Ittelhofen, o.M.

Ortsteil Schnufenhofen

Wohnbauflächen

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Ortsteil liegt relativ mittig, südwestlich von Seubersdorf im Gemeindegebiet. Die Staatsstraße 2251 führt durch den Ort. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland), daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Fläche und Boden

Die lehmigen Böden besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 0,95 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

Alle Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine geringe kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Es erfolgen eher zweckmäßige Ortsabrundung, ohne eine weitere Landschaftszerschneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ortsteil wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

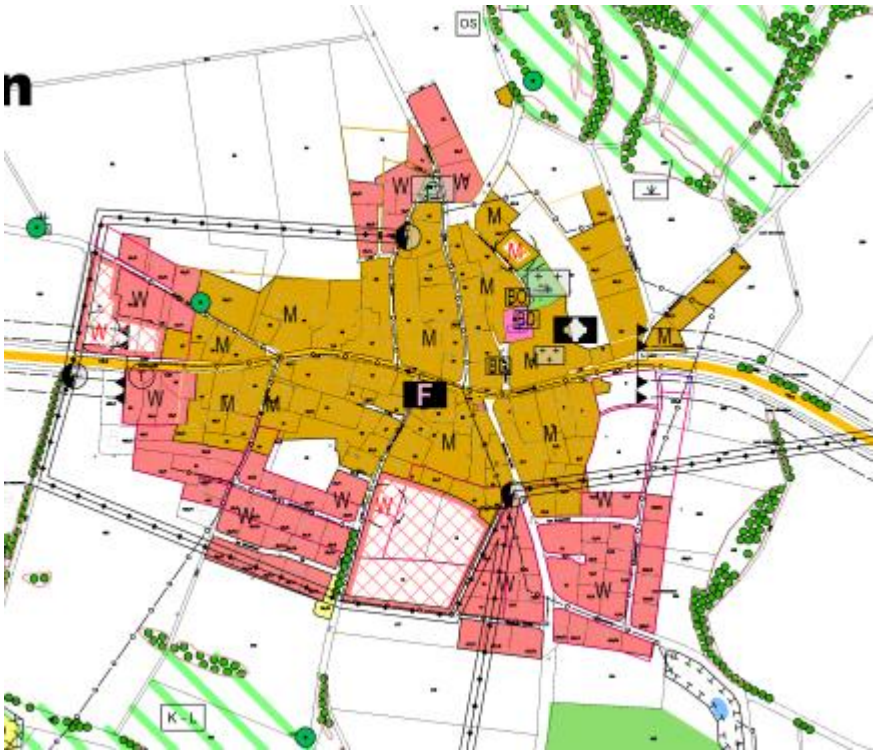
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Schnufenhofen, o.M.

Ortsteil Waldhausen

Mischbauflächen

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Ortsteil liegt im nördlichen Gemeindeteil. Der Ort ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße an Batzhausen angebunden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland), daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Fläche und Boden

Die lehmigen Böden besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Mischbauflächen beträgt 2,6 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

Alle Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine geringe kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Es erfolgen eher zweckmäßige Ortsabrundung, ohne eine weitere Landschaftszerschneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ortsteil wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

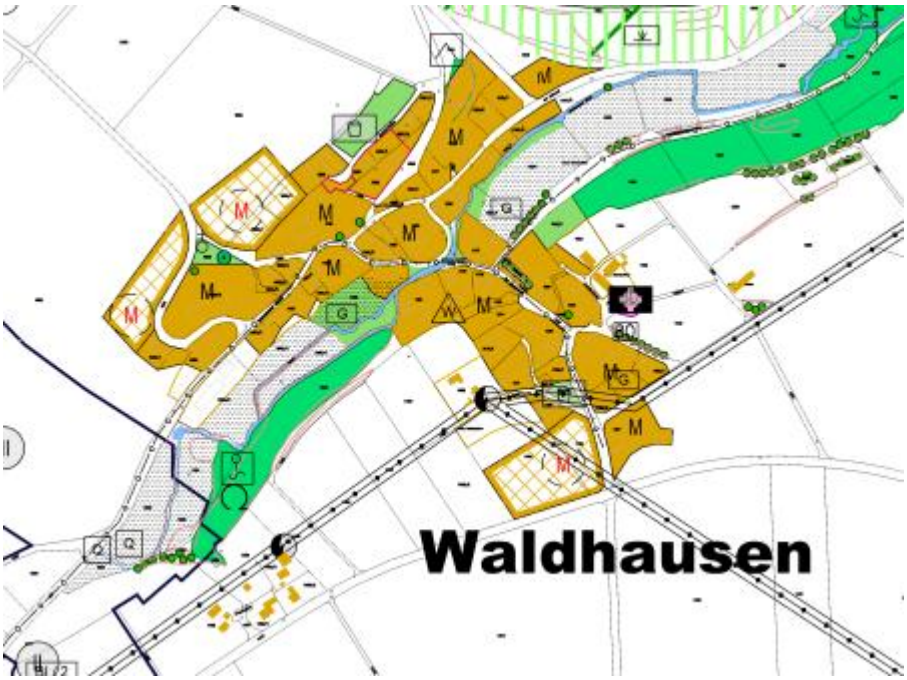
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Waldhausen, o.M.

Ortsteil Winn

Mischbauflächen

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Ortsteil liegt im südöstlichen Gemeindeteil. Der Ort ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße an die Staatsstraße St2234 angebunden. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker), daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Fläche und Boden

Die lehmigen Böden besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Mischbauflächen beträgt 0,7 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

Die Potentialflächen liegen zum Teil innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine geringe kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Es erfolgen eher zweckmäßige Ortsabrundung, ohne eine weitere Landschaftszerschneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ortsteil wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Winn, o.M.

Ortsteil Wissing

Wohnbauflächen

Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

De Der Ortsteil liegt im südlichen Gemeindeteil. Die Kreisstraße NM2 führt durch den Ort. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker), daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Lage im direkten Anschluss an ein Landschaftsschutzgebiet und ein FFH-Gebiet.

Fläche und Boden

Die lehmigen Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit.

Die Flächengrößen der Potentialflächen Wohnbauflächen beträgt 2,6 ha.

Wasser

Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

Alle Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Klima und Luft

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine geringe kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug.

Landschafts- und Ortsbild

Die Ausweisung erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Es erfolgen eher zweckmäßige Ortsabrundung, ohne eine weitere Landschaftszerschneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ortsteil wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle.

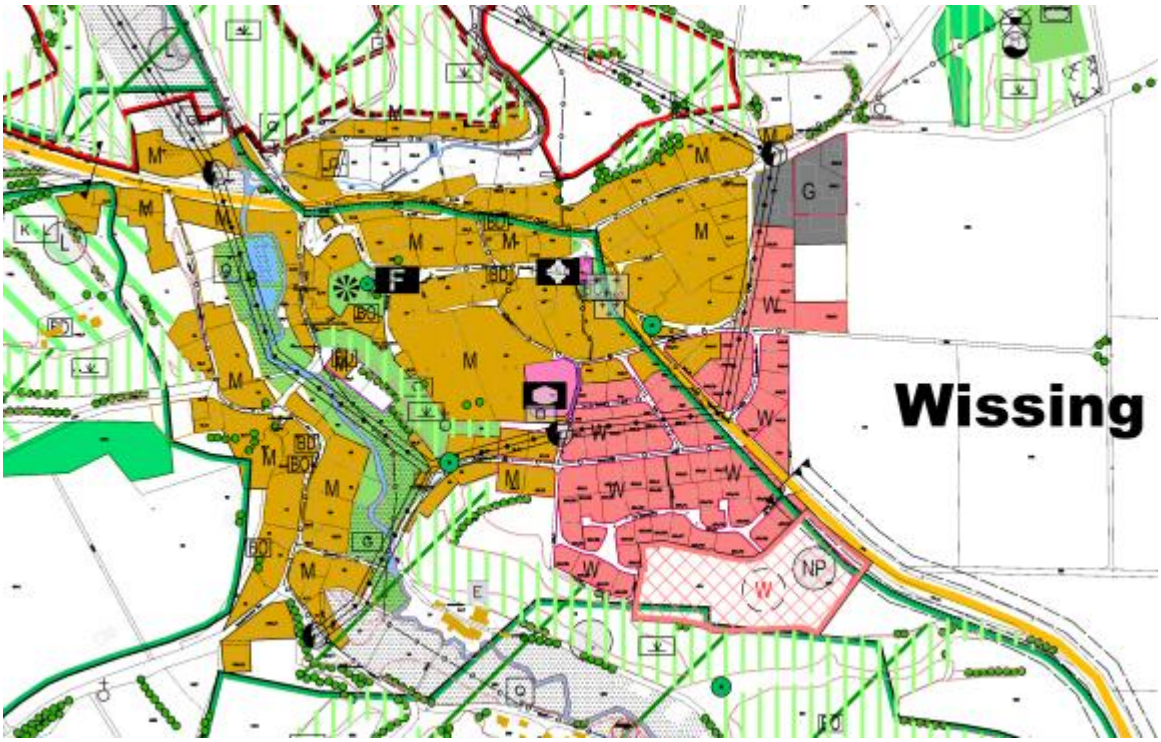
Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 3-4

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Wissing, o.M.

6.2 Infrastruktur

Flächen für zukünftige Infrastruktureinrichtungen sind nicht im Vorentwurf dargestellt, mit Ausnahme der geplanten Ortsumgehung von Seubersdorf.

Flächen für die Ver- und Entsorgung sind in der Planzeichnung dargestellt. Entwicklungs- oder Erweiterungsflächen sind nicht geplant.

6.3 Grünflächen, Erholungseinrichtungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Sonstige Darstellungen, Landschaftsplan

Flächen zu weiteren Sondernutzungen wie Freiflächenphotovoltaikanlagen, Biogasanlagen oder Windkraftanlagen sind im Plan nicht dargestellt.

Gemäß der Ziele und Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplanes sind im Gemeindegebiet entsprechende Darstellungen und Hinweise zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Biotopverbund gekennzeichnet. Erklärungen zu Ziel- und Maßnahmendarstellungen sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu entnehmen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergäben sich im Wesentlichen vergleichbare Entwicklungsflächen aufgrund der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotentiale, jedoch im wesentlich geringeren Umfang. Die positiven Auswirkungen durch die Ziele der Landschaftsplanung würden jedoch erschwert erreicht werden.

Der in der Bedarfsanalyse nachgewiesene Bedarf an Bauflächen würde an anderen, städtebaulich weniger geeigneten Standorten zu erheblicheren Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die bedarfsorientierte Ausweisung der Bauflächenpotentiale im direkten Anschluss an die die einzelnen Siedlungsflächen der Ortsteile können unnötige Belastungen der Schutzgüter vermieden werden. Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf die Schutzgüter der Siedlungsentwicklungsflächen werden im Kapitel 6.1 genannt. Die Sicherstellung der Maßnahmen sollte auf der verbindlichen Bauleitplanebene erfolgen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen notwendig. Das voraussichtlich erforderliche Kontingent wird im folgenden Kapitel ermittelt. In den verbindlichen Bauleitplänen sollten Teile dieser Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich umgesetzt werden, z.B. bei notwendiger Gehölzbeseitigung mit Ersatzpflanzung oder Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen.

9. Geschätzter Kompensationsbedarf

Die Einschätzung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist Ansatzpunkt für eine vorausschauende Flächenvorratspolitik der Gemeinde für die nächsten ca. 15 Jahre. Darüber hinaus ist diese Einschätzung des Kompensationsbedarfs von besonderer Bedeutung bei einer vorgezogenen Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos.

Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß dem einschlägigen Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Eine überschlägige Ermittlung auf FNP-Ebene erfolgt durch Multiplikation der max. zulässigen GRZ der dargestellten Baufläche mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (geringe Bedeutung = 3, mittlere Bedeutung= 8).

Die Bedeutung für den Naturhaushalt der Schutzgüter der Entwicklungsflächen liegt im Schnitt bei geringer bis mittlerer Bedeutung. Deswegen wird ein Mittelwert von 5,5 (=(3+8)/2) angesetzt, der den Eingriff abbildet. Daraus ergibt sich folgender vorläufiger Kompensationsumfang:

Nutzung	Fläche in ha	Max. GRZ	Bedeutung Schutzgüter	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Wohnbauflächen	31,1 (311.348 m²)	0,4	5,5	684.965
Gemischte Bauflächen	17,1 (170.864 m²)	0,6	5,5	563.851
Gewerbegebiet	26,3 (263.203 m²)	0,8	5,5	1.158.093

Summe				**2.406.909**

Insgesamt ist von ca. **2.406.909 Wertpunkten** an Ausgleichsbedarf auszugehen. Ein Teil der geforderten Ausgleichsflächen wird sich auf bzw. im Anschluss an die geplanten Bauflächen zu realisieren sein, sodass sich der Bedarf außerhalb der Baugebiete (externe Ausgleichs- und Ersatzflächen) vermutlich reduzieren wird. Zudem kann ein Teil der Wohnbauflächen durch das vereinfachte Verfahren ohne Ausgleichsflächen umgesetzt werden.

Eine genaue Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs ist in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Grünordnungsplan) notwendig. Auch daraus erforderliche Ersatzpflanzungen für evtl. Gehölzbeseitigungen sind hierbei zu ermitteln.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist sicherzustellen, dass der erforderliche Kompensationsumfang bereitsteht. Die Gemeinde Seubersdorf besitzt kein Ökokonto oder einen entsprechenden Flächenpool. Sie befindet sich aber im Besitz von ausreichend aufwertbaren Flächen (unter landwirtschaftliche Nutzung) innerhalb des Gemeindegebiets. Diese potentiellen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im weiteren Verfahren dargelegt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring)

Das Umweltmonitoring wird bei Fortschreibungen und Einzeländerungen im jeweiligen Verfahren durchgeführt. Ein Monitoring für das Gesamtgebiet wird gemäß Vorgabe im BauGB fünfzehn Jahre nach Genehmigung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durchgeführt.

11. Zusammenfassung

Erfolgt im weiteren Verfahren.